

# “MA QUANTO MI COSTA ‘STO NOTAIO?”

Verificate attentamente la fattura che vi rilascia il Notaio.

La fattura è composta di una colonna di imposte (quella più cospicua) ed una voce separata in un'altra colonna che è l'onorario del Notaio, alla quale si aggiunge l'IVA che è un'ulteriore imposta che il Notaio, come tutti i soggetti IVA, versa allo Stato.

Le imposte che il Notaio chiede alle parti non vengono da lui incamerate, ma il Notaio le versa allo Stato. Si tratta della stragrande maggioranza degli importi di cui è costituita la parcella notarile.

Tra queste imposte che il Notaio richiede per poi versarle allo Stato, sono comprese:

- IVA
- Imposta di Registro;
- Imposta Ipotecaria;
- Imposta Catastale;
- Imposta di Bollo;
- Diritti di Conservatoria;
- Diritti di Voltura;
- Diritti di Visura;
- Tassa Archivio;
- Diritti della Camera di Commercio;
- Imposta di Bollo Telematico per invio telematico;

Ma anche della voce onorario il Notaio non mette in tasca tutto l'importo.

Da quell'importo deve detrarre:

- I contributi per il Consiglio e la Cassa Notarile che servono in parte per assicurare la previdenza dei Notai (che quindi non

gravano sulle casse dell' INPS!) ed in parte per assicurare la funzionalità delle strutture che consentono ai Notai di effettuare tutta la loro attività di Pubblici Ufficiali senza che lo Stato (cioè la collettività) debba sopportare alcun costo per l'esercizio di tale Pubblica Funzione;

- I costi dello studio notarile (Affitto, dipendenti, bollette, cancelleria, ecc).

Secondo una recente statistica, suddividendo l'ammontare complessivo dei costi di uno studio notarile per il numero di atti a raccolta (quelli di maggiore rilevanza), si ottiene il risultato di un costo medio per atto che oscilla - a seconda delle aree geografiche e delle dimensioni dello studio – tra i 500,00 ed i 800,00 Euro ad atto.

Pertanto vanno chiariti i costi per una compravendita tra privati di un locale non abitativo.

**Esempio:**

**Valore catastale: 100.000,00 Euro**

**Prezzo: 300.000,00 Euro**

<b>Imposte e Spese</b>		<b>Onorario</b>	
Imposta di Registro:	27.000,00	Onorario:	1.500,00
Imposta Ipotecaria:	50,00		
Imposta Catastale:	50,00		
Tassa Archivio:	ca. 400,00		
Bollo copie, Visure			
IVA:	330,00		
<b>Totale:</b>	<b>27.830,00</b>	<b>Totale:</b>	<b>1.500,00</b>
<b>Totale Imposte, Spese ed Onorari = 29.330,00 Euro</b>			

Di questo importo solo 1500,00 è onorario del Notaio, dal quale vanno però ancora detratti i contributi per la Cassa, il Consiglio Notarile ed i costi di Studio che, di fatto, dimezzano l'importo di 1.500,00 Euro a circa 750,00 Euro di utile, che, pagate le imposte sui redditi ed IRAP, si riduce a circa 400,00 Euro di effettivo guadagno per il Notaio.

## **NON C'E' GRANDE MARGINE PER IPOTIZZARE DEI RISPARMI SU QUESTA ATTIVITA'!!!**

Tutto ciò dal lato dell' acquirente che paga il Notaio.

### **MA VISTO DALLA PARTE DEL VENDITORE?**

Il venditore oggi non ha NESSUN COSTO per:

- consulenza civilistica;
- verifica della commerciabilità del bene da vendere;
- consulenza fiscale sulla generazione di eventuali plusvalenze;
- liquidazione e versamento allo Stato delle imposte sulle eventuali plusvalenze realizzate;
- negoziazione e redazione del contratto;
- verifiche catastali;
- verifica e garanzia circa l'effettiva identità e capacità dell' acquirente;
- regolamentazione delle modalità di pagamento del prezzo, assunzione di eventuali garanzie;

## **SE NON CI FOSSE IL NOTAIO, TERZO RISPETTO ALLE PARTI E PUBBLICO UFFICIALE, IL VENDITORE NECESSARIAMENTE DOVREBBE INCARICARE UN PROPRIO PROFESSIONISTA**

(o forse tre: un avvocato per il contratto, un fiscalista per le questioni fiscali ed un geometra per le verifiche catastali sul proprio immobile)

**PER SVOLGERE TUTTE LE ATTIVITA' CHE OGGI IL NOTAIO SVOLGE GRATUITAMENTE PER SUO CONTO.**

**DOVE STA IL RISPARMIO A FARE A MENO DEL NOTAIO???**  
**COME SI PUO' PENSARE DI RISPARMIARE RISPETTO A CIO' CHE OGGI**  
**E' GRATIS???**

**E VISTO DALLA PARTE DELLO STATO?** (cioè visto dalla parte di tutti i cittadini che sono estranei a quell' atto)

L'attività del Notaio produce per le casse dello Stato (quindi di ciascun cittadino) ingenti risparmi e non si comprende per quale motivo lo Stato dovrebbe rinunciarvi:

❖ **L' "AGGIO"**

lo stato oggi risparmia l' "aggio", ossia la percentuale dovuta ai concessionari esattori delle Tasse (Equitalia, o, in passato i fratelli Salvo in Sicilia.....) ai quali lo Stato paga laute provvigioni.

Invece i Notai d'Italia riscuotono OGNI ANNO per conto dello Stato ben 6,5 MILIARDI di imposte GRATUITAMENTE. Senza percepire alcun aggio. Si osservi che quest'attività di liquidazione, riscossione e versamento allo Stato, oltre che gratuita è anche GARANTITA dalla solvibilità dei Notai che rispondono in proprio degli eventuali errori nella liquidazione o riscossione delle imposte.

Non si comprende per quale motivo il Governo dovrebbe privare i cittadini italiani di un servizio che si è dimostrato:

- efficiente;
- con contenzioso minimo;
- con la garanzia dell' effettiva riscossione;
- e per di più gratuito (!!!)
- 

Laddove non dovessero esserci più i Notai, il costo di questo servizio ricadrà inevitabilmente sulle casse dello Stato e quindi sulle spalle dei cittadini.

**MAGARI TUTTI I CONCESSIONARI PUBBLICI FOSSERO PER LO STATO**  
**EFFICIENTI ED ECONOMICI COME I NOTAI**

## ❖ L'AUMENTO DEI PROCESSI E LA INCERTEZZA DEL DIRITTO

Il contenzioso giudiziario che riguarda atti notarili è attualmente pari allo 0,0029 %.

La funzione “anti-processuale” del Notaio è da tutti riconosciuta.

Carnelutti scrisse: “Tanto più Notaio, tanto meno giudice”.

Perché privarsene?

Perché aumentare il rischio di finire in Tribunale?

Perché aumentare il numero dei processi pendenti?

Il risparmio che l'attività dei Notai produce per lo Stato (e quindi per tutti i cittadini) è enorme, quantificabile in miliardi di Euro, se si tiene conto del numero di cause che l'attività notarile riesce a evitare e prevenire.

Ma, fin qui, parliamo solo dei maggiori costi vivi che lo Stato dovrebbe direttamente sostenere per lo svolgimento dei vari gradi di giudizio di questi nuovi processi.

Se si considera poi anche che l'Italia è un paese poco attrattivo degli investimenti (sia quelli esteri che quelli degli stessi imprenditori italiani) a causa della lentezza della giustizia civile, il vantaggio economico per la collettività derivante dalle certezze giuridiche fornite dall'attività notarile nei commerci immobiliari e societari, diventa talmente elevato da essere incalcolabile.

Più che ridurre le competenze dei Notai occorrerebbe utilizzare competenze e funzione pubblica dei Notai per svuotare le aule di Giustizia da procedimenti che potrebbero essere affidati ai Notai (magari a Tariffe determinate dal Ministero).

**QUESTO SAREBBE UN SERVIZIO CHE IL GOVERNO PUO' FARE AL PAESE!!!**

**UNA RIFORMA A COSTO ZERO UTILIZZANDO AL MEGLIO LE RISORSE ESISTENTI.**

## ❖ I COSTI PER LA COLLETTIVITA' PER IL CORRETTO AGGIORNAMENTO DEI REGISTRI PUBBLICI

Tutta l'attività svolta dai Notai per assicurare la certezza delle transazioni immobiliari e societarie, dovrebbe essere svolta da un soggetto pubblico, con inevitabile aggravio di costi a carico della collettività. Oppure, se tale attività non verrà svolta, il costo per la collettività sarà quello della perdita delle certezze giuridiche e, conseguentemente, anche del valore dei propri immobili (Esattamente come accade nei paesi di Common law, nei quali il valore giuridico del possesso di un immobile è, rispetto agli ordinamenti di civil law, estremamente più importante del titolo di proprietà)

#### ❖ I COSTI PER LA CONSERVAZIONE DEGLI ORIGINALI DEGLI ATTI E IL RILASCIO DELLE COPIE

Anche questo costo, oggi sostenuto dai Notai, dovrebbe in mancanza dell'atto notarile, essere sopportato dalla Collettività. Oppure, per non accollarsi questo costo, lo Stato deciderà che non è un valore giuridico importante avere la possibilità di consultare sempre il titolo giuridico originale dal quale è dipeso l'acquisto di un bene, la costituzione di una società o la cessione di un pacchetto sociale (sic!).

#### ❖ I COSTI ECONOMICI E SOCIALI DELL'INESIGIBILITÀ DEI CREDITI

L'affidabilità dei Registri immobiliari consente, unitamente ad un efficiente sistema giudiziario, il recupero dei crediti.

Nei paesi di Common Law, all'assenza del Notaio ed alla inaffidabilità dei Registri immobiliari, si sopperisce con un sistema giudiziario estremamente celere (a tratti verrebbe da dire sommario, per i nostri parametri...). In tale sistema il debitore inadempiente ha scarso margine per sottrarsi alla giustizia.

In Italia anziché operare nel senso di rendere più efficiente e celere il processo civile e soprattutto il processo esecutivo, si immagina di eliminare anche l'ultimo baluardo a tutela delle ragioni dei creditori (tra i quali spesso lo stesso Stato) e cioè la certezza delle proprietà immobiliari.

In UK si è calcolato che i danni derivanti dalle frodi immobiliari e dai crediti incagliati a causa di incertezze immobiliari, ammontano a 97 miliardi di Sterline.

L'Italia è il Paese con la più alta percentuale di cittadini proprietari di case. Ciò dipende anche dalla affidabilità dei pubblici registri garantita dagli atti notarili. Esattamente come paesi finanziariamente più evoluti attraggono maggiori capitali presso le proprie Borse Valori, in considerazione dell' affidabilità delle stesse, garantite da severi controlli.

**SE MANCANO I CONTROLLI E LE GARANZIE, NON ARRIVANO GLI INVESTIMENTI.**